

2013

Маркетинговое исследование рынка загородной недвижимости Владимирской области



1	Описание рынка загородного жилья во Владимирской области	3
2	Анализ спроса жителей Москвы на загородное жилье, на удаленном расстоянии.....	6
3	Оценка целесообразности реализации вариантов с постройкой коттеджей разных классов.....	10
4	Резюме – целесообразность изыскания инвестиций на постройку коттеджного поселка.....	14

1 Описание рынка загородного жилья во Владимирской области

Владимирская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Владимирская область граничит на юге с Рязанской областью, на юго-западе и западе – с Московской областью, на севере – с Ярославской и Ивановской областями, на северо-востоке и востоке – с Нижегородской областью.¹

Владимирская область, которая вплотную граничит с Москвой, является весьма интересной, с точки зрения инвестиций, что в свою очередь обуславливает хорошее развитие транспортного сообщения Владимирской области с другими регионами страны. Владимирскую область можно считать оптимальным местом для семейного отдыха и отдыха с друзьями. Сегодня все больше людей для повышения комфорта подобного отдыха начинают задумываться о приобретении недвижимости во Владимирской области. Это могут быть готовые загородные дома, дачи в Кольчугино, или же просто участок земли, на котором можно осуществить строительство дома.

Покупка дома и дачи во Владимирской области сегодня пользуются такой большой популярностью благодаря еще и природной красоте этого места. Мещерские леса, Суздальское ополье – настоящие природные шедевры.

Рынок недвижимости на сегодняшний день весьма оживлен не только в областном центре, городе Владимире, но и в других, более мелких городах области, таких как Петушки, Покров, Александров, Суздаль, множество других небольших городков. При этом цены на дома и дачи в Кольчугино существенно ниже, чем в самом Владимире. Таким образом, есть возможность приобрести недвижимость по более выгодным ценам.

¹

Основной причиной, по которой дачи и загородные дома, расположенные во Владимирской области, пользуются высокой степенью популярности, считается экологическая чистота этого района. Именно благодаря благоприятной экологической обстановки, которая наблюдается здесь, многие жители столицы, устав от шума и загрязненного воздуха, отпуск или выходные стремятся провести в экологически чистых регионах, одним из которых является Владимирская область. То есть, покупка дачи, загородного дома, или просто участка земли в Кольчугино Владимирской области – это уникальная возможность качественно и полноценно отдохнуть, ощутить позитивное влияние чистого воздуха, не загрязненного отходами большого города, полюбоваться природной красотой этого уникального края. При этом, как уже отмечалось выше, земля во Владимирской области, так же как и готовые загородные дома и дачи в Кольчугинском районе, отличаются привлекательной ценой.

Владимирская область на сегодняшний день это прекрасная альтернатива для проживающих в столице и других крупных городах жителей решить вопрос загородного домовладения, так как это самое привлекательное в Ярославском, Щелковском, Горьковском направлении место для покупки участка, дома в деревне, готовой дачи в СНТ (садовом товариществе) или ДНТ. Цены на недвижимость доступные, так же как и на услуги и в разы ниже, чем в Подмосковье.²

Дачные поселки во Владимирской области расположены по Ярославскому шоссе, Щелковскому, Горьковскому шоссе и имеют ряд преимуществ по своему расположению. Покупка дачи или другой загородной недвижимости в этом направлении дает возможность выбрать удобный маршрут проезда. Ближайшие к Подмосковью районы Владимирской области: Александровский, Киржачский, Петушинский, Кольчугинский расположены на расстоянии от ** до *** км от МКАД и имеют прямое сообщение с городами: Владимир, Москва, Киржач, Струнино, Александров, Покров, Петушки и другими. Для желающих купить дачу у водоема, на берегу реки или озера, есть возможность приобретения

²

недвижимости рядом с большим водохранилищем у города Кольчугино, здесь много дачных поселков (СНТ и ДНТ). Есть обжитые садовые товарищества, которые были основаны еще в советские времена и много молодых поселков. Все поселки расположились в очень красивых и живописных местах. Богатый выбор участков и готовых дач, прекрасная экологическая обстановка. В шаговой доступности находятся: водохранилище, чистые грибные леса, речки.

На данный момент, цена за сотку земли в центре города Суздаль составляет \$* ***-* ***. А современные коттеджи и особняки достигли рубежа в \$*** ***.³

В настоящий момент цена на землю Суздаля не прекращает свой рост, а вполне уверенно поднимается вверх на **%-**% в год. Хороших земельных участков становится все меньше, а спрос на них продолжает повышаться.

Покупателей недвижимости во Владимирской области можно разделить на две категории. Одни – кто вкладывает капитал в строительство гостинично-ресторанного бизнеса, гостевых домов и баз отдыха. Вторые – кто может позволить себе купить участок земли, построить на нем дом.

Доступные цены на землю для частного пользования остаются в ближайших районах относительно крупных городов Владимирской области, таких как например село Кидекша, Новоселка Нерльская, Троица берег, Красное, Весь и Менчаково, расположенные на берегу реки Нерль, Каменка и Ирмес. Цена за сотку земли в этих населенных пунктах составляет \$ *** - ****. За счет отдаленности от города, буквально в * - * километра, цена на землю уменьшается на значительную сумму. Дачу на участке в ** соток возможно приобрести в пределах \$** ***.⁴

³

⁴

Какие коттеджи строят во Владимирской области:

- **% коттеджей - двухэтажные;
- **% - трехэтажные;
- *% - одноэтажные.
- **% домов - кирпичные (себестоимость ** тыс. руб. /кв. м.)
- **% деревянные;
- *% сэндвич-панели (себестоимость **-** тыс. руб. /кв. м.)
- *%- монолит;
- *% - другое.⁵

Вывод.

.....

2 Анализ спроса жителей Москвы на загородное жилье, на удаленном расстоянии.

Увеличилось число потенциальных покупателей загородной недвижимости – дома с участками и дачи в ближайших пригородах Владимира. Предложений в этом сегменте много, причем, как показывает практика, люди чаще всего предпочитают покупать зимние дома в деревнях для постоянного проживания. А вот проектов строительства коттеджных поселков – практически нет.

Два-три года назад спрос на загородную недвижимость активизировался ближе к лету. Сейчас же сезонного фактора мы практически не наблюдаем – в последние полгода количество желающих купить дома и земельные участки постоянно увеличивается

⁵

Данные исследований свидетельствуют о том, что на рынке загородного жилья продолжает расти спрос жителей столицы на объекты эконом-класса. Также с каждым годом увеличивается число коттеджных поселков, расположенных далеко от Москвы и на традиционно не престижных направлениях. Однако в разных сегментах рынка загородного жилья это проявлялось по-разному.⁶

Заметную роль при определении престижности объекта играет направление, на котором он расположен. За последние * года на рынке загородного жилья существенно выросла доля поселков и загородных жилых комплексов (ЗЖК), расположенных на традиционно не престижных направлениях.

.....

Рисунок 1. Изменение доли престижных и менее престижных направлений **-****гг.^{7 8 9}**

Больше всего доля поселков на традиционно не престижных направлениях увеличилась в сегменте коттеджных поселков, где она выросла в * раза.

По рынку загородного жилья растет спрос на объекты расположенные на расстоянии более *** км от Московской кольцевой автодороги (МКАД). Она увеличилась за последние * года почти в * раза. Это произошло в основном за счет сокращения доли объектов загородного жилья, расположенных до ** км от МКАД.

6

7

8

9

.....

Рисунок 2. Изменение спроса на загородное жилье в зависимости от разной удаленности от МКАД **_****гг.¹⁰¹¹**

В сегменте коттеджных поселков увеличение спроса на дальние загородные объекты было главной тенденцией последних * лет.

В сегменте таунхаусов говорить об увеличении доли объектов, расположенных за *** км от МКАД, не приходится. Дело в том, что эти сегменты традиционно являются альтернативой городскому жилью и строятся в непосредственной близости от крупных городов с развитой инфраструктурой. Однако и здесь можно говорить о постепенном отдалении от столицы таунхаусов.

Загородный рынок смещается в сторону менее престижных направлений и «уходит» дальше от Москвы. Это приводит к уменьшению площадей жилья и снижению его стоимости. За последние * года в сегменте коттеджных поселков средняя площадь дома уменьшилась на ** кв. м, в сегменте таунхаусов средняя площадь квартиры-секции снизилась на ** кв. м, а в сегменте ЗЖК средняя площадь квартиры сократилась на **. ¹²

В результате, растет доля экономичного загородного жилья, которое на данный момент является наиболее востребованным потребителями. И более всего это заметно в сегменте коттеджных поселков, где доля дешевого жилья выросла за последние * года на **%. ¹³

На фоне таунхаусов и коттеджей московское жилье оказывается еще менее привлекательным. Так, средняя стоимость таунхауса в нижнем ценовом диапазоне составляет порядка \$*** тыс., при этом средняя площадь квартиры-секции составляет порядка *** кв. м, тогда как в Москве квартиру такой площади можно

10

11

12

13

приобрести не дешевле, чем за \$*,* млн. В то же время покупатель таунхауса получает во владение дополнительно в среднем *,* сотки земли.¹⁴

Если последовательно проводить сопоставление, то окажется, что стоимость московских квартир в любом случае окажется выше загородного жилья в нижнем ценовом диапазоне. Стоимость коттеджей, таунхаусов и ЗЖК будет составлять лишь ту или иную процентную долю от стоимости московских квартир.

Стоимость московской квартиры, \$	Коттеджи	Таунхаусы	ЗЖК
*** **	**	**	**
*** **	**	**	**
*** **	**	**	**

Стоит заметить, что последнее время все больше участников рынка стало обращать внимание на привлекательность жилья эконом-класса, тогда как раньше о строительстве такого типа жилья девелоперы вообще бы не стали говорить.

Таблица 1. Рейтинг трасс по объему проданных в ** г. домовладений¹⁵**

п/п	Трасса	Кол-во, шт.
	Новорижское ш.	****
	Симферопольское ш.	****
	Ярославское ш.	****
	Ленинградское ш.	****
	Киевское ш.	****

На конец *-го квартала **** года наибольшее число загородных поселков, включая эксплуатируемые, расположено на Новорижском шоссе (**% от общего числа проектов). Доля Рублево-Успенского шоссе составляет *% в общей структуре загородных поселков, столько же приходится на Ярославское шоссе.

¹⁴

¹⁵

Распределение загородных поселков на стадии активных продаж по направлениям во многом повторяет структуру проектов на всех стадиях эксплуатации, но при этом имеет свои особенности. Так, в структуре первичного рынка Новорижское шоссе занимает уже **%, в то время как доля Рублево-Успенского шоссе минимальна – *% от общего количества подмосковных поселков на стадии продаж. Как правило, если доля отдельно взятого направления в структуре первичного рынка превышает вклад направления в общую структуру поселков, речь идет о перенасыщении рынка. Таким образом, наблюдается избыток предложения на Новорижском (**% и **% соответственно), Ярославском (**% и *% соответственно) и Симферопольском шоссе (*% и *% соответственно), а определенный дефицит предложения – на Калужском направлении (*% и *% соответственно). Очевиден дисбаланс Рублево-Успенского шоссе по данному признаку, но, во-первых, вторичный рынок здесь компенсирует возможный дефицит предложения, а во-вторых, направление имеет выраженную специфику, связанную со статусом места и ограниченностью земельных ресурсов.

Вывод

.....

3 Оценка целесообразности реализации вариантов с постройкой коттеджей разных классов

Относительно стабильное состояние экономики в стране дает свои плоды, расширяются возможности и спрос на приобретение качественного загородного жилья по индивидуальным проектам постепенно, но стабильно растет. Так, наибольшей популярностью в бизнес-классе пользуются двухуровневые коттеджи площадью от *** до *** кв.м., их доля составила **, *% в своем сегменте. В премиум-классе самыми востребованными являются дома ***-*** кв.м. – **, *%.¹⁶

Можно отметить активное развитие рынка деревянного домостроения. Несмотря на то, что на сегодняшний день доля жилых домов, построенных по

¹⁶

таким технологиям, не превышает **% всего возводимого жилья, через десятилетие, по мнению аналитиков, она увеличится в четыре раза. В московском регионе уже сегодня на долю стоящих в рамках коттеджных поселков деревянных домов приходится около **%. Все типы деревянного строительства имеют разную себестоимость. Наиболее дорогими являются клееный брус, брус ручной рубки, оцилиндрованное бревно финского производства. Поэтому в поселках премиум- и бизнес-класса в основном применяются именно эти технологии.

Таблица 2. Классификация загородного жилья

Класс	Цена
Элит	от * млн. \$
Бизнес	от *, *-*, * млн. \$
Эконом	*, * млн. \$
Бюджет	от ** *** \$

Распределение нового предложения *-го квартала **** года по уровню поселков (в количественном исчислении), как и прогнозировалось, полностью повторяет структуру **** года. Основная масса проектов (**%) представляет собой поселки эконом-класса, четверть занимают проекты класса эконом и бизнес, доля же проектов уровня «элит» минимальна – порядка *%.¹⁷

Последние годы рынок элитной загородной недвижимости находился в состоянии стагнации – продавалось только то, что "лучше рынка". Сегодня, по оценкам экспертов, он начинает оживать, хотя предложений, действительно отвечающих определению "элитная загородная недвижимость", немного. Под влиянием спроса изменяются и параметры объектов класса элит и бизнес.

¹⁷

Таблица 3. Изменение площадей в объектах класса элит и бизнес¹⁸

Средняя площадь	**** г.	**** г.	I кв. **** г.
Дом (кв. м)	***	***	***
Придомовой участок у коттеджей (сотки)	**,*	**,*	**,*
Участок без подряда (сотки)	**	**,*	**,*

Географические направления рынка недвижимости класса люкс не претерпели изменений – это традиционные Новорижское и Рублево-Успенское шоссе. Кроме того, ряд коттеджных поселков, соответствующих этому уровню, появились в ****-**** гг. на Калужском и Дмитровском направлениях. Особых изменений в этой тенденции ждать не стоит, при этом Новорижское направление приобретает еще большую популярность вследствие реконструкции шоссе. Главным преимуществом для покупателей становится не столько престижность направления, сколько транспортная доступность коттеджного поселка.

За период март **** – март **** гг. на загородном рынке элитного жилья по итогам отчетного периода открытые первичные продажи велись в ** поселках. Общий объем предложения с домовладениями (коттеджи, участки с подрядом и таунхаусы) по итогам анализируемого периода составил * **** объектов или *** тыс. кв. м. Объем предложения участков без подряда составил *** объекта или ** Га.¹⁹

За этот период было реализовано *** объектов, что на % больше показателей за предыдущий период (*** сделок). Среди них количество сделок с коттеджами и участками с подрядом составило *** объекта (**%), с участками без подряда – *** объектов (**%), с таунхаусами – ** объектов (**%).

Во Владимирской области на рынке загородной недвижимости присутствуют объекты категорий бизнес, эконом и бюджет. Объекты класса элит практически отсутствуют, выражаясь исключительно в частных объектах.

¹⁸

¹⁹

Еще два-три года назад спрос на загородную недвижимость активизировался ближе к лету. Сейчас же сезонного фактора практически не наблюдается – в последние полгода количество желающих купить дома и земельные участки постоянно увеличивается.²⁰

Предложений в этом сегменте много, причем, как показывает практика, люди чаще всего предпочитают покупать зимние дома в деревнях для постоянного проживания. В основном, сегмент загородных домов для постоянного проживания во Владимире представлен частной застройкой неконцептуального характера. А вот проектов строительства коттеджных поселков – практически нет.

Коттедж в пригородной зоне стоит порядка * миллионов рублей (с подведенными коммуникациями и минимальной отделкой). В черте города – порядка ** миллионов.²¹

Идеальный вариант для большинства местных покупателей можно описать так: дом площадью около *** квадратных метров, с прилегающим участком в *-* соток, с коммуникациями, стоимостью около * миллионов рублей. Пока таких предложений на рынке нет.

Самыми популярными являются земельные участки в ближнем пригороде (до ** км от Владимира). Здесь цена за сотку составляет от ** до *** тысяч рублей. Большое влияние на стоимость оказывает наличие коммуникаций (основное минимальное требование – наличие электричества).

Участки в черте города под малоэтажную застройку гораздо дороже – от *** до *** тысяч рублей за сотку с коммуникациями и разрешенным использованием под ИЖС.

Спрос порождает предложение и тенденцией последнего времени стало появление во Владимирском регионе коттеджных поселков, расположенных на

²⁰

²¹

расстоянии **-* км от города. Имеется возможность приобретения отдельных участков и самостоятельное без подряда строительство домов по одному из предложенных проектов для сохранения общей архитектурной концепции поселка. Стоимость участка составляет порядка ****\$.²²

По программе малоэтажного строительства администрации региона, коттедж площадью в *** квадратных метров должен стоить меньше *,* миллиона рублей (без цены участка земли) - как приличная двухкомнатная квартира во Владимире. Реально сейчас цена такого дома - от * миллионов рублей. Плюс земля.²³

4 Резюме – целесообразность изыскания инвестиций на постройку коттеджного поселка.

.....

²²

²³